

RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

RMR de Greater Sudbury

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Date de diffusion : automne 2008

Faits saillants

- Dans le Grand Sudbury, le taux d'inoccupation s'est établi à 0,7 % en octobre 2008, en légère hausse comparativement au taux de 0,6 % atteint à pareil mois l'an dernier.
- Signe d'un marché serré, le loyer moyen des appartements de deux chambres visés par les enquêtes de 2007 et de 2008 a augmenté de 5,6 %.
- La croissance du secteur minier de même que la vigueur de l'immigration interne résultant de cette croissance alimentent la demande de logements locatifs dans la région.
- Étant donné le peu d'unités locatives dont la mise en chantier est prévue, le taux d'inoccupation devrait régresser quelque peu en 2009, reprenant ainsi sa tendance baissière.

Figure 1

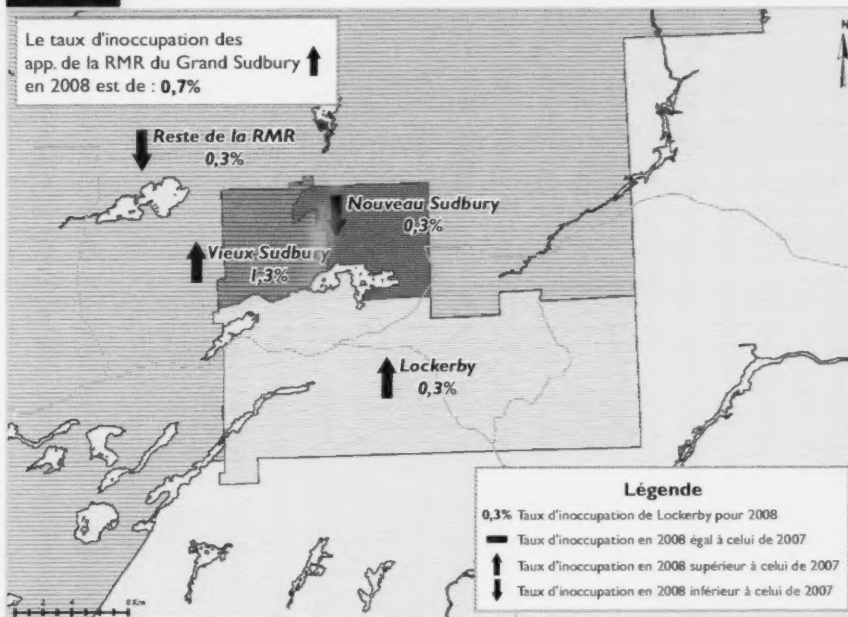


Table des matières

- 1 Faits saillants
- 2 Malgré une légère progression du taux d'inoccupation, le marché de Sudbury demeure serré
- 3
- 4 Indicateur de l'abordabilité des logements locatifs de Sudbury
- 5 Le taux d'inoccupation de Sudbury devrait se remettre à baisser
- 6 Perspectives nationales
- 16 Méthode d'enquête

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

À cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications; ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Malgré une légère progression du taux d'inoccupation, le marché de Sudbury demeure serré

Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) que la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène tous les semestres dans les immeubles comptant au moins trois appartements locatifs, le taux d'inoccupation est demeuré relativement bas en octobre 2008 dans le Grand Sudbury. En effet, il a atteint 0,7 %, alors qu'il s'était établi à 0,6 % à pareil mois l'an dernier. Cette hausse est la première en neuf ans : le taux d'inoccupation était passé de 9,4 à 11,1 % en 1998. Quoi qu'il en soit, le taux d'inoccupation dans le Grand Sudbury demeure le plus bas parmi ceux des 15 centres comptant plus de 100 000 habitants en Ontario.

Plusieurs raisons expliquent la faiblesse persistante du taux d'inoccupation

Dans le Grand Sudbury, la faiblesse du taux d'inoccupation résulte d'un bon nombre de facteurs. Malgré la baisse du prix des produits de base, la demande de logements locatifs est demeurée élevée grâce au secteur minier relativement vigoureux. Le besoin de main-d'œuvre dans le secteur minier (extraction, fournitures et services) a continué de favoriser la location de logements à court et à moyen terme. Plutôt que d'accéder à la propriété, certains des nouveaux employés permanents

optent pour une unité locative en raison de la situation précaire des effectifs dans ce secteur.

La conjoncture démographique favorise la demande de logements locatifs dans le Grand Sudbury. Les emplois offerts, les établissements d'enseignement postsecondaire et les logements pour retraités continuent d'y attirer les migrants.

Sur les campus universitaires et collégiaux de la région, les unités disponibles dans les résidences d'étudiants se louent rapidement, si bien qu'il n'est pas inhabituel que les personnes inscrites à l'un des trois établissements d'enseignement postsecondaire se trouvent un logement hors campus. Les inscriptions à l'Université Laurentienne, au collège Cambrian et au Collège Boréal alimentent la demande de logements locatifs hors campus. De plus, le nombre croissant d'adultes parmi les étudiants de niveau postsecondaire a pour effet de modifier quelque peu cette demande par rapport aux années antérieures.

Face à la montée en flèche des frais de possession d'une habitation, certaines des personnes nouvellement arrivées dans la région ont décidé à court terme de se trouver un logement locatif au lieu d'accéder à la propriété. À Sudbury, les prix de revente, qui ont augmenté du double depuis 1999, et les modifications que le gouvernement de l'Ontario a apportées à la façon d'établir le taux légal d'augmentation des loyers ont entraîné une baisse du taux de roulement, de sorte que les ménages demeurent locataires pendant une période prolongée.

Comme il se bâtit peu d'appartements en copropriété, bien des ménages qui n'ont plus d'enfants à la maison et qui souhaitent vivre dans une habitation nécessitant peu d'entretien optent pour les unités locatives. Sudbury, contrairement à Thunder Bay, comporte peu d'immeubles en copropriété construits après le milieu des années 1980. Malgré la récente croissance démographique et le

Figure 7

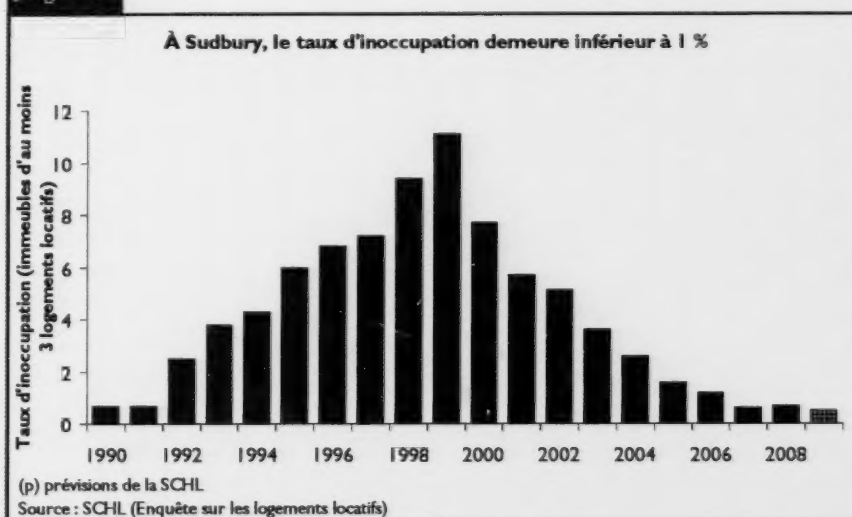
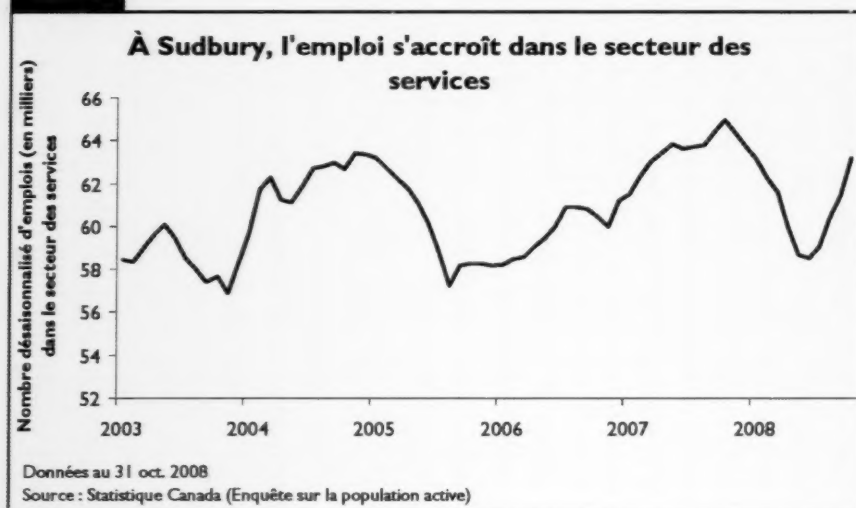


Figure 3



niveau relativement élevé des mises en chantier, la copropriété est un mode d'occupation qui demeure peu répandu. Ailleurs, la demande sur le marché locatif a été comblée partiellement par les copropriétés neuves offertes en location par leurs propriétaires.

Les taux d'inoccupation ont baissé dans la plupart des zones

Les logements au loyer abordable situés dans les grands immeubles récents et bien entretenus sont très recherchés lorsque le marché se resserre. En 2008, le taux d'inoccupation a augmenté dans deux des quatre zones du Grand Sudbury; dans les deux autres zones, il a diminué. La zone 1 (Lockerby), où se trouvent des logements de construction récente et généralement bien entretenus, est au nombre des trois zones ayant enregistré le taux d'inoccupation le plus faible de la région : 0,3 %, pourcentage en progression par rapport au niveau de 0,2 % observé en octobre 2007. Les deux autres sont les zone 2

(Nouveau Sudbury) et 4 (Valley East, Rayside-Balfour, Nickel Centre, Walden et Onaping Falls), où le taux d'inoccupation est descendu de 0,4 à 0,3 %. Les résultats de l'ELL révèlent que la zone 3 (Vieux Sudbury), où abondent les logements anciens, est le secteur où la proportion de logements vacants a augmenté le plus. Celle-ci s'est accrue de 0,3 point pour atteindre 1,3 %. Cette hausse révèle l'endroit où la marché est peut-être en train de se détendre quelque peu. Le taux d'inoccupation des logements situés dans de petits immeubles ou dans des immeubles anciens progressera vraisemblablement. Il sera intéressant de suivre la tendance à court terme dans ce segment, car elle nous renseignera peut-être sur la façon dont évoluera le marché.

Augmentation du taux d'inoccupation dans les immeubles de taille intermédiaire

Plus les immeubles contiennent d'unités locatives, plus leur taux

d'inoccupation est bas. Telle est la règle générale qui s'applique au marché du Grand Sudbury. Dans les marchés locatifs du Nord de l'Ontario, on a pu constater que les grands immeubles sont habituellement mieux tenus que les petits, ceux-ci étant souvent anciens et difficiles d'entretien par comparaison. Après une forte baisse l'an dernier, le taux d'inoccupation dans les immeubles de 6 à 19 unités a régressé de nouveau en 2008, quoique dans une moindre mesure : il a fléchi de 0,1 point pour s'établir à 0,5 %. Pendant ce temps, on notait une progression du taux d'inoccupation dans les immeubles de 20 à 49 unités et ceux de 50 à 99 unités.

Le taux d'inoccupation augmente légèrement dans la fourchette de loyers la plus élevée

Dans le Grand Sudbury, on a constaté que, de 2007 à 2008, le taux d'inoccupation a progressé dans la fourchette de loyers la plus élevée, qui comprend les appartements loués 700 \$ ou plus par mois. Étant donné la forte augmentation du revenu médian des ménages locataires ces dernières années, il se peut que certains ménages occupant des appartements haut de gamme aient fait l'acquisition d'un logement depuis octobre 2007. C'est ce qui expliquerait pourquoi la proportion de logements vacants s'est accrue – quoique légèrement – pour passer de 0,6 à 0,7 %. La montée rapide des prix de revente a pour effet de diminuer la capacité d'acquérir une première habitation.

Le taux de disponibilité est en hausse

Le taux de disponibilité est une mesure un peu plus large que le taux d'occupation. Il correspond à la proportion de logements qui sont soit vacants, soit occupés par un locataire ayant envoyé ou reçu un avis de déménagement. Dans le Grand Sudbury, ceux deux indicateurs ont évolué en tandem. De 1,3 % en octobre 2007, le taux de disponibilité a augmenté pour s'établir à 1,6 % en octobre 2008. Parmi les taux de disponibilité des 15 RMR de l'Ontario, celui du Grand Sudbury demeure le plus bas pour une deuxième année de suite. On peut présumer qu'il témoigne d'un faible taux de roulement des locataires sur le marché.

Les loyers subissent encore de lourdes majorations

Pour la troisième année d'affilée, la SCHL utilise une mesure qui permet d'estimer le taux de variation des loyers pour un échantillon fixe d'immeubles. Celle-ci tient compte uniquement d'immeubles qu'ont en commun les enquêtes de l'année en cours et de l'année précédente. Elle élimine ainsi l'effet des immeubles qui ont été construits ou convertis entre les enquêtes, ce qui permet de mieux évaluer comment les loyers ont réellement évolué. La section sur la méthode d'enquête, qui se trouve à la fin du présent rapport, donne des précisions au sujet de cette mesure.

Le loyer moyen des appartements faisant partie de l'échantillon fixe

s'est accru de 6,1 % en 2008 dans le Grand Sudbury. Cette progression est plus faible que celle de 7,3 % enregistrée l'an dernier. Dans la catégorie des appartements de une chambre, le loyer moyen s'est accru de façon marquée : 6,3 %. Il avait cependant augmenté encore davantage – de 7,5 % – en 2007.

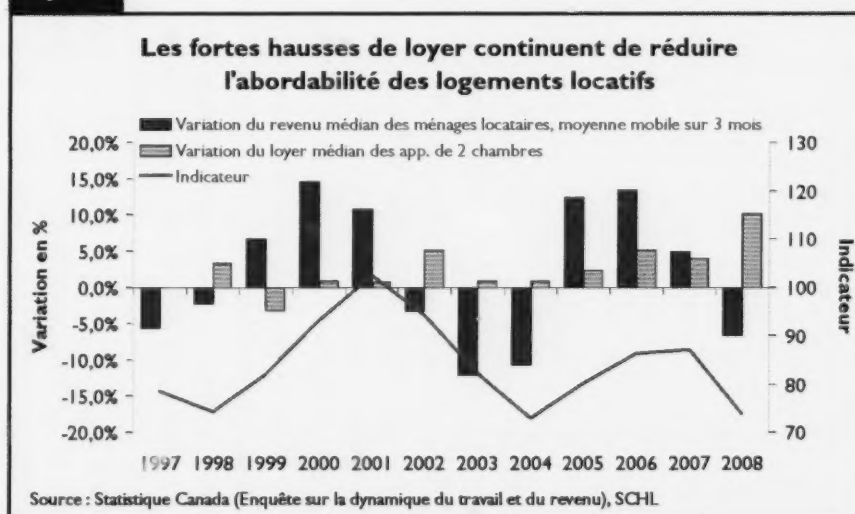
Parmi les 15 régions métropolitaines de l'Ontario, c'est le Grand Sudbury qui a présenté la plus forte progression du loyer moyen des logements de deux chambres existants cette année : 5,6 %. Ce pourcentage est bien supérieur au taux légal d'augmentation des loyers pour 2007-2008 établi par le gouvernement de l'Ontario (1,4 %), mais il n'est pas aussi élevé que celui de 7,7 % enregistré en 2007. Les hausses de 2007 et de 2008 montrent que les propriétaires-bailleurs ont profité du départ de locataires pour majorer considérablement les loyers. Cette année encore, les logements les plus chers sont situés dans les

zones 1 et 2, où on trouve également les taux d'occupation les plus bas et les immeubles les plus récents. Contrairement à ce qu'on voit dans les autres grands centres comme Toronto, les logements en copropriété sont rares à Sudbury, de sorte qu'il ne s'en louera qu'un nombre infime.

Indicateur de l'abordabilité des logements locatifs de Sudbury

L'indicateur de l'abordabilité des logements locatifs, conçu récemment par la SCHL, a reculé à Sudbury en 2008. Sous l'effet conjugué de la forte augmentation du loyer médian et de la régression du revenu médian des ménages locataires observée depuis 2006, l'indicateur est descendu à 74, son niveau le plus bas depuis 2004.

Figure 4



¹ Voir la section portant sur la méthode d'enquête se trouvant à la fin du présent rapport.

Le taux d'inoccupation de Sudbury devrait se remettre à baisser

Après avoir connu une légère remontée, le taux d'inoccupation devrait diminuer de nouveau à Sudbury pour se chiffrer à 0,5 % en 2009. Quatre facteurs laissent présager un recul de la proportion de logements vacants à Sudbury. D'abord, les quelque 100 logements locatifs subventionnés par l'État qui s'ajouteront à l'offre avant la tenue de l'ELL d'octobre 2009 devraient s'écouler rapidement. Ensuite, les frais de possession élevés et la conjoncture économique incertaine

risquent de dissuader les locataires d'accéder à la propriété. De plus, le nombre de migrants à la recherche d'un logement locatif s'accroîtra. Selon les données publiées le 29 septembre par Statistique Canada sur la migration nette, le bilan migratoire du Grand Sudbury est positif. Entre 2002 et 2007, un nombre net de près de 2 500 migrants s'y sont établis. Il est raisonnable de croire qu'un grand nombre des personnes qui viennent s'installer dans la région cherchent un logement locatif. Enfin, l'emploi, stationnaire en 2008 dans la région, affichera une légère progression en 2009, ce qui aura une incidence favorable sur le bilan migratoire.

Le faible taux de roulement limitera l'ascension des loyers, car c'est seulement dans le cas des appartements libérés que les propriétaires-bailleurs peuvent pratiquer une augmentation de loyer supérieure au taux légal établi par le gouvernement. Depuis quatre ans, le loyer moyen des logements de l'échantillon fixe augmente de plus de 4 % à Sudbury, ce qui laisse entrevoir une diminution fort probable du taux de roulement, compte tenu notamment des frais de possession assez élevés. Quoi qu'il en soit, on prévoit que les loyers progresseront de 3,5 % en 2009 dans le Grand Sudbury, étant donné les taux d'inoccupation relativement bas.

Baisse du taux d'inoccupation des logements locatifs au Canada en octobre 2008

Le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs dans les 34 principaux centres urbains du Canada¹ a diminué en octobre 2008 par rapport à un an auparavant, passant de 2,6 à 2,2 %. Les centres urbains présentant les taux d'inoccupation les plus élevés en 2008 sont Windsor (14,6 %), St. Catharines-Niagara (4,3 %) et Oshawa (4,2 %), et ceux où on a relevé les taux les plus bas sont Kelowna (0,3 %), Victoria (0,5 %), Vancouver (0,5 %) et Regina (0,5 %).

La demande de logements locatifs a augmenté au Canada grâce au niveau élevé de la migration, à la croissance de l'emploi chez les jeunes et à l'écart important entre le coût de la location et de la possession d'une habitation. Malgré la construction d'unités locatives et la concurrence du marché de la copropriété, la demande continue de croître sur le marché locatif.

Par ordre décroissant, les loyers mensuels moyens les plus élevés pour les appartements de deux chambres, immeubles neufs et existants confondus, ont été enregistrés à Calgary (1 148 \$), Vancouver (1 123 \$), Toronto (1 095 \$), Edmonton (1 034 \$), Ottawa (995 \$), Kelowna (967 \$) et Victoria (365 \$). C'est à Trois-Rivières (505 \$), Saguenay (518 \$) et Sherbrooke (543 \$) que ces appartements se louent le moins cher en moyenne.

Une comparaison d'année en année des loyers des logements neufs et existants peut être un peu trompeuse, car les unités neuves ont tendance à se louer plus cher que celles de construction moins récente. Mais en excluant les immeubles neufs, nous pouvons nous faire une meilleure idée de l'augmentation réelle que subissent les

locataires. Le loyer moyen des appartements de deux chambres existants s'est accru dans tous les grands centres. Les plus fortes majorations ont été enregistrées à Saskatoon (20,3 %), Regina (13,5 %), Edmonton (9,2 %) et Kelowna (8,4 %). Dans les 34 grands centres urbains réunis, le loyer moyen des appartements de deux chambres existants a progressé de 2,9 % entre octobre 2007 et octobre 2008.

L'Enquête sur les logements locatifs que la SCHL a menée en octobre 2008 englobe aussi les appartements en copropriété offerts en location dans les centres suivants : Calgary, Edmonton, Montréal, Ottawa, Québec, Regina, Saskatoon, Toronto, Vancouver et Victoria. En 2008, le taux d'inoccupation de ces appartements était inférieur à 1 % dans quatre des dix agglomérations à l'étude. Les plus bas pourcentages ont été relevés à Regina, Toronto, Ottawa et Vancouver et les plus hauts, à Calgary (4,0 %) et Edmonton (3,4 %).

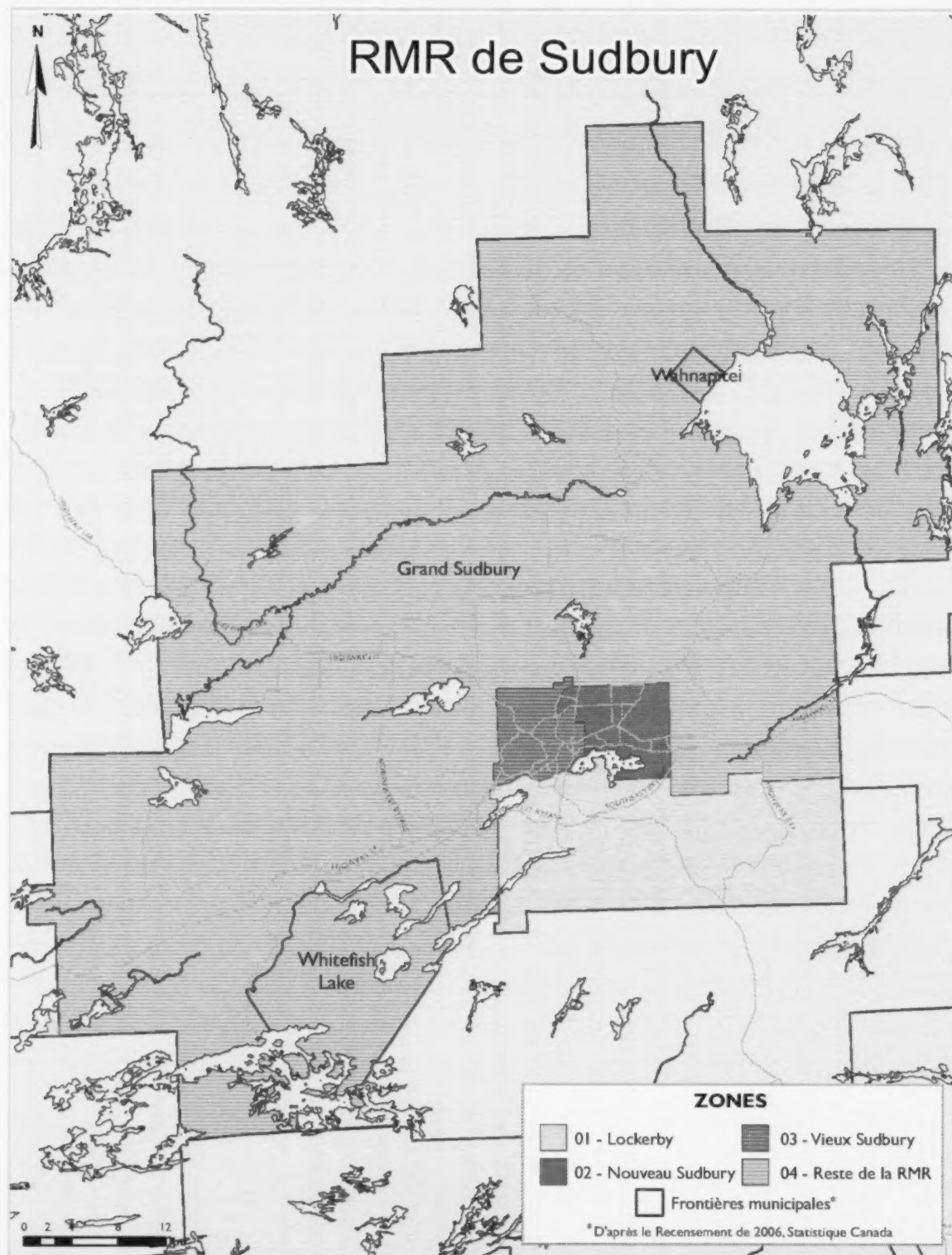
Les résultats de l'Enquête révèlent que, cette année, les taux d'inoccupation des appartements en copropriété offerts en location étaient inférieurs à ceux des logements du marché locatif traditionnel à Ottawa, Regina, Saskatoon et Toronto. C'est à Toronto, Vancouver et Calgary que les appartements en copropriété de deux chambres se louaient le plus cher en moyenne, soit respectivement 1 625, 1 507 et 1 293 \$ par mois. En 2008, dans tous les centres visés par l'Enquête, les loyers mensuels moyens des appartements de deux chambres étaient plus élevés dans le cas des copropriétés que dans celui des

logements locatifs traditionnels d'initiative privée.

Taux d'inoccupation des appartements (%) par grand centre

	oct.07	oct.08
Abbotsford	2,1	2,6
Barrie	3,2	3,5
Brantford	2,9	2,4
Calgary	1,5	2,1
Edmonton	1,5	2,4
Gatineau	2,9	1,9
Grand Sudbury	0,6	0,7
Guelph	1,9	2,3
Halifax	3,1	3,4
Hamilton	3,5	3,2
Kelowna	0,0	0,3
Kingston	3,2	1,3
Kitchener	2,7	1,8
London	3,6	3,9
Moncton	4,3	2,4
Montréal	2,9	2,4
Oshawa	3,7	4,2
Ottawa	2,3	1,4
Peterborough	2,8	2,4
Québec	1,2	0,6
Regina	1,7	0,5
Saguenay	2,8	1,6
Saint John	5,2	3,1
Saskatoon	0,6	1,9
Sherbrooke	2,4	2,8
St. Catharines-Niagara	4,0	4,3
St. John's	2,6	0,8
Thunder Bay	3,8	2,2
Toronto	3,2	2,0
Trois-Rivières	1,5	1,7
Vancouver	0,7	0,5
Victoria	0,5	0,5
Windsor	12,8	14,6
Winnipeg	1,5	1,0
Tous les centres	2,6	2,2

¹ Les principaux centres urbains correspondent aux régions métropolitaines de recensement (RMR) définies par Statistique Canada, exception faite de la RMR d'Ottawa-Gatineau, qui est considérée comme deux centres distincts pour les besoins de l'Enquête sur les logements locatifs.



DESCRIPTION DES ZONES DE L'ELL - RMR DE GRAND SUDBURY	
Zone 1	Lockerby : Englobe tous les secteurs au sud du lac Ramsey.
Zone 2	Nouveau Sudbury : Comprend le Nouveau Sudbury et le quartier de Minnow Lake.
Zone 3	Vieux Sudbury : Comprend les secteurs West End, Gatchell et Copper Cliff.
Zones 1-3	Ville de Sudbury
Zone 4	Reste de la RMR : Englobe Valley East, Rayside-Balfour, Nickel Centre, Walden et Onaping Falls.
Zones 1-4	RMR du Grand Sudbury

TABLEAUX COMPRIS DANS LES RAPPORTS SUR LE MARCHÉ LOCATIVE

Fournis dans TOUS les Rapports sur le marché locative

Données sur les appartements d'initiative privée

- 1.1.1 Taux d'occupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
- 1.1.2 Loyer moyen (\$), selon la zone et le nombre de chambres
- 1.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
- 1.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
- 1.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen
- 1.2.1 Taux d'occupation (%), selon l'année de construction et le nombre de chambres
- 1.2.2 Loyer moyen (\$), selon l'année de construction et le nombre de chambres
- 1.3.1 Taux d'occupation (%), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
- 1.3.2 Loyer moyen (\$), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
- 1.4 Taux d'occupation (%), selon la fourchette de loyers et le nombre de chambres

Fournis dans CERTAINS des Rapports sur le marché locative

Données sur les appartements d'initiative privée

- 1.3.3 Taux d'occupation (%), selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble

Données sur les maisons en rangée d'initiative privée

- 2.1.1 Taux d'occupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
- 2.1.2 Loyer moyen (\$), selon la zone et le nombre de chambres
- 2.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
- 2.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
- 2.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen

Données sur les appartements et les maisons en rangée d'initiative privée

- 3.1.1 Taux d'occupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
- 3.1.2 Loyer moyen (\$), selon la zone et le nombre de chambres
- 3.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
- 3.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
- 3.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen

Fournis dans les rapports de Québec, Montréal, Ottawa, Toronto, Regina, Saskatoon, Edmonton, Calgary, Vancouver et Victoria

Données sur les appartements en copropriété offerts en location *

- 4.1.1 App. en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL - Taux d'occupation (%)
- 4.1.2 Loyer moyen (\$) des app. en coprop. offerts en location et des app. d'initiative privée visés par l'ELL - nbre de chambres
- 4.1.3 Loyer moyen (\$) des appartements en copropriété offerts en location
- 4.2.1 Appartements en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL, Taux d'occupation global (%) - taille de l'immeuble
- 4.3.1 Univers des coprop., nbre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'occupation, Appartements en copropriété.
- 4.3.2 Univers des coprop., nbre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'occupation, Appartements en copropriété - taille de l'immeuble

Fournis dans les rapports de Montréal, Toronto, Vancouver, St. John's, Halifax, Québec, Barrie, Ottawa, Regina, Saskatoon, Calgary, Edmonton, Abbotsford, Kelowna et Victoria

Données sur les logements locatifs du marché secondaire

- 5.1 Loyer moyen (\$) des logements locatifs du marché secondaire selon le type de logement
- 5.2 Nbre et pourcentage estimatifs de ménages occupant des log. locatifs du marché secondaire selon le type de log.

**1.1.1 Taux d'occupation (%) des appartements d'initiative privée
selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Greater Sudbury**

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08
Zone 1	0,0 a	1,0 a	0,4 a	0,5 a	0,1 a	0,2 a	0,0 a	0,6 a	0,2 a	0,3 a
Zone 2	2,1 b	0,8 a	0,3 a	0,1 b	0,1 a	0,3 a	0,7 a	0,8 a	0,4 a	0,3 a
Zone 3	2,5 c	**	1,2 d	**	0,6 a	0,7 b	0,0 c	**	1,0 a	1,3 a
Ville de Sudbury (zones 1-3)	2,0 c	1,8 c	0,8 a	1,0 a	0,3 a	0,4 a	0,2 b	**	0,6 a	0,8 a
Zone 4	0,0 d	0,0 c	1,4 d	0,3 a	0,2 b	0,0 b	0,0 c	**	0,4 b	0,3 b
Grand Sudbury (RMR)	1,8 c	1,6 c	0,9 a	0,9 a	0,3 a	0,4 a	0,2 b	1,9 c	0,6 a	0,7 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.i.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur [Méthode d'enquête](#) ou [Tableaux sur la fiabilité des données](#) pour en savoir davantage.

**1.1.2 Loyer moyen (\$) des appartements d'initiative privée
selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Greater Sudbury**

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08
Zone 1	525 a	542 a	735 a	785 a	846 a	897 a	951 a	1 011 a	806 a	856 a
Zone 2	472 a	511 a	627 a	679 a	776 a	810 a	833 a	919 a	717 a	759 a
Zone 3	429 a	465 a	554 a	595 a	710 a	770 a	766 b	883 b	626 a	670 a
Ville de Sudbury (zones 1-3)	457 a	488 a	612 a	654 a	770 a	822 a	844 a	934 a	698 a	744 a
Zone 4	432 a	455 a	580 a	624 a	651 a	693 a	738 a	843 a	632 a	675 a
Grand Sudbury (RMR)	454 a	485 a	609 a	651 a	749 a	800 a	824 a	917 a	688 a	734 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation) :

a – Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b – Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c – Bon ($5 < cv \leq 7,5$),

d – Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.i.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur [Méthode d'enquête](#) ou [Tableaux sur la fiabilité des données](#) pour en savoir davantage.

1.1.3 Univers des appartements d'initiative privée et nombre d'unités vacantes en octobre 2008 selon la zone et le nombre de chambres RMR de Greater Sudbury

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers
Zone 1	1 a	97	4 a	853	3 a	1 490	1 a	163	9 a	2 603
Zone 2	1 a	176	1 b	710	4 a	1 380	1 a	127	8 a	2 393
Zone 3	**	362	**	1 885	13 b	1 872	**	200	57 a	4 318
Ville de Sudbury (zones 1-3)	11 c	634	34 a	3 448	21 a	4 742	**	490	74 a	9 314
Zone 4	0 c	65	1 a	341	0 b	1 018	**	108	5 b	1 532
Grand Sudbury (RMR)	11 c	699	35 a	3 789	21 a	5 760	11 c	598	78 a	10 846

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.i.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.i.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur [Méthode d'enquête](#) ou [Tableaux](#) sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

1.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Greater Sudbury

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08
Zone 1	1,1 a	2,1 a	0,9 a	1,2 a	0,5 a	1,0 a	0,6 a	0,6 a	0,7 a	1,1 a
Zone 2	4,6 b	5,3 b	0,9 a	1,7 a	1,0 a	1,4 a	3,0 a	3,2 a	1,3 a	1,9 a
Zone 3	3,0 d	3,3 d	1,8 c	**	1,1 a	1,5 c	0,0 c	**	1,5 a	2,0 c
Ville de Sudbury (zones 1-3)	3,2 c	3,7 c	1,4 a	1,8 c	0,9 a	1,3 a	1,1 a	2,2 c	1,2 a	1,7 a
Zone 4	0,0 d	0,0 c	3,1 d	0,6 a	1,6 c	0,7 a	0,9 d	**	1,8 b	0,8 a
Grand Sudbury (RMR)	2,9 b	3,3 c	1,6 b	1,7 b	1,0 a	1,2 a	1,0 a	2,4 c	1,3 a	1,6 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.i.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.i.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur [Méthode d'enquête](#) ou [Tableaux](#) sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

1.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen des appartements d'initiative privée¹ selon le nombre de chambres RMR de Greater Sudbury

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07
	à	à	à	à	à	à	à	à	à	à
	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08
Zone 1	6,0 a	7,1 a	4,5 a	7,4 a	6,1 a	5,7 a	6,7 b	5,6 b	5,7 a	6,3 a
Zone 2	**	5,7 b	6,6 c	4,3 b	6,3 b	4,4 b	**	**	6,2 b	4,8 b
Zone 3	**	++	**	4,9 d	**	5,3 d	++	++	**	5,7 d
Ville de Sudbury (zones 1-3)	**	4,4 d	8,1 c	5,5 c	8,0 b	5,2 b	**	5,7 c	7,5 b	5,7 b
Zone 4	**	**	++	13,7 a	6,3 b	7,7 a	**	**	5,6 b	9,1 a
Grand Sudbury (RMR)	**	4,2 d	7,5 c	6,3 b	7,7 b	5,6 b	**	5,8 c	7,3 b	6,1 b

¹L'estimation du pourcentage de changement constitue une mesure de l'évolution du marché et est fondée sur les structures qui ont fait partie de l'échantillon les deux années.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

++ La variation du loyer n'est pas statistiquement significative. Autrement dit, elle n'est pas différente de zéro (0) sur le plan statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur [Méthode d'enquête](#) ou [Tableaux sur la fiabilité des données](#) pour en savoir davantage.

1.2.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres RMR de Greater Sudbury

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08
Grand Sudbury (RMR)										
Avant 1940	**	**	**	**	0,0 c	0,0 c	**	0,0 d	**	**
1940 à 1959	**	0,0 c	**	0,9 d	0,1 b	**	0,0 c	**	1,1 a	1,1 d
1960 à 1974	1,3 a	4,3 c	0,1 a	0,3 a	0,4 a	0,3 a	0,3 b	1,6 c	0,3 a	0,6 a
1975 à 1989	0,6 a	0,0 c	1,1 a	0,6 a	0,3 a	0,3 a	0,0 c	0,0 c	0,5 a	0,3 a
1990 ou après	**	0,0 d	0,3 a	0,4 a	0,4 a	0,3 a	0,0 d	**	0,5 a	0,4 a
Tous les immeubles	1,8 c	1,6 c	0,9 a	0,9 a	0,3 a	0,4 a	0,2 b	1,9 c	0,6 a	0,7 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur [Méthode d'enquête](#) ou [Tableaux sur la fiabilité des données](#) pour en savoir davantage.

1.2.2 Loyer moyen (\$) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres RMR de Greater Sudbury

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08
Grand Sudbury (RMR)										
Avant 1940	404 c	464 d	494 b	566 a	607 b	707 b	**	912 d	539 b	625 a
1940 à 1959	433 b	457 b	531 a	566 a	655 a	677 a	739 b	874 b	589 a	612 a
1960 à 1974	452 a	492 a	620 a	666 a	723 a	759 a	836 a	918 a	678 a	722 a
1975 à 1989	484 a	507 a	700 b	723 a	832 a	872 a	888 a	978 a	772 a	806 a
1990 ou après	551 b	637 b	812 a	895 a	826 a	910 a	831 b	951 b	820 a	905 a
Tous les immeubles	454 a	485 a	609 a	651 a	749 a	800 a	824 a	917 a	688 a	734 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation) :

a – Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b – Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c – Bon ($5 < cv \leq 7,5$),

d – Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur [Méthode d'enquête](#) ou [Tableaux sur la fiabilité des données](#) pour en savoir davantage.

1.3.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres RMR de Greater Sudbury

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08
Grand Sudbury (RMR)										
3 à 5 unités	0,0 c	0,0 c	**	**	0,1 b	0,7 b	0,0 c	**	1,0 d	**
6 à 19 unités	3,1 d	0,5 b	0,6 b	0,7 b	0,3 b	0,4 b	0,0 c	0,0 c	0,6 a	0,5 a
20 à 49 unités	2,2 a	7,8 a	0,4 a	1,3 a	0,9 a	0,5 a	0,0 a	0,0 a	0,8 a	1,2 a
50 à 99 unités	1,5 a	1,5 a	0,0 a	0,2 a	0,0 a	0,4 a	0,0 a	0,8 a	0,2 a	0,5 a
100 unités et +	0,0 a	0,0 a	0,5 a	0,4 a	0,2 a	0,1 a	0,8 a	0,0 a	0,3 a	0,2 a
Tous les immeubles	1,8 c	1,6 c	0,9 a	0,9 a	0,3 a	0,4 a	0,2 b	1,9 c	0,6 a	0,7 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur [Méthode d'enquête](#) ou [Tableaux sur la fiabilité des données](#) pour en savoir davantage.

1.3.2 Loyer moyen (\$) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres RMR de Greater Sudbury

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08
Grand Sudbury (RMR)										
3 à 5 unités	388 b	454 c	484 a	541 a	613 a	671 a	752 b	896 a	562 a	616 a
6 à 19 unités	441 a	470 a	552 a	581 a	683 a	721 a	759 b	844 b	624 a	660 a
20 à 49 unités	519 a	534 a	664 a	680 a	820 a	851 a	847 c	914 a	758 a	780 a
50 à 99 unités	478 a	500 a	791 a	827 a	877 a	890 a	944 a	1 001 a	801 a	826 a
100 unités et +	**	**	709 a	780 a	819 a	891 a	888 a	944 a	787 a	856 a
Tous les immeubles	454 a	485 a	609 a	651 a	749 a	800 a	824 a	917 a	688 a	734 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation) :

a – Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b – Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c – Bon ($5 < cv \leq 7,5$),

d – Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

1.3.3 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble RMR de Greater Sudbury

Zone	3-5		6-19		20-49		50-99		100+	
	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08
Zone 1	1,8 c	0,0 d	0,5 a	0,0 c	0,0 a	0,7 a	0,0 a	0,4 a	0,2 a	0,3 a
Zone 2	0,0 b	0,7 a	0,6 a	0,4 b	0,0 a	0,4 a	0,2 a	0,4 a	0,6 a	0,0 a
Zone 3	**	**	0,8 a	0,7 b	2,3 a	2,3 a	0,9 a	1,3 a	**	**
Ville de Sudbury (zones 1-3)	**	**	0,7 a	0,6 a	0,9 a	1,3 a	0,2 a	0,5 a	0,4 a	0,2 a
Zone 4	**	**	0,3 a	0,0 b	0,0 a	0,5 a	**	**	**	**
Grand Sudbury (RMR)	1,0 d	**	0,6 a	0,5 a	0,8 a	1,2 a	0,2 a	0,5 a	0,3 a	0,2 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

**1.4 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée
selon la fourchette de loyers
RMR de Greater Sudbury**

Fourchette de loyers	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Total	
	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08
Grand Sudbury (RMR)										
Moins de 500 \$	1,3 a	1,0 d	**	**	0,0 d	0,0 d	**	a.l.e.	**	0,9 d
500 à 599 \$	3,2 d	3,1 d	**	0,0 c	0,9 d	0,4 b	**	**	1,6 c	0,5 b
600 à 699 \$	**	**	0,2 a	0,5 a	0,1 b	0,0 c	0,0 d	0,0 d	0,3 a	0,3 a
700 à 799 \$	a.l.e.	a.l.e.	0,3 b	0,7 a	0,3 a	0,6 b	0,0 d	0,0 d	0,3 a	0,6 a
800 à 899 \$	a.l.e.	a.l.e.	0,0 c	0,3 a	0,5 b	0,9 a	0,0 d	0,0 d	0,4 b	0,7 a
900 \$ et +	a.l.e.	a.l.e.	1,6 a	1,2 a	0,3 a	0,2 a	0,7 b	**	0,6 a	1,0 a
Toutes les fourchettes	1,8 c	1,6 c	0,9 a	0,9 a	0,3 a	0,4 a	0,2 b	1,9 c	0,6 a	0,7 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur [Méthode d'enquête](#) ou [Tableaux sur la fiabilité des données](#) pour en savoir davantage.

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur les logements locatifs (ELL)** chaque année en avril et en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'Enquête porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles d'initiative privée qui comptent au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. Les enquêteurs obtiennent des données sur les loyers du marché, les logements disponibles et les logements inoccupés pour tous les immeubles compris dans l'échantillon. La plupart des résultats diffusés dans la présente publication portent sur les immeubles d'appartements d'initiative privée.

L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. L'Enquête a lieu pendant les deux premières semaines des mois d'avril et octobre, et ses résultats reflètent la conjoncture du marché à ce moment-là.

L'Enquête sur les logements locatifs que mène la SCHL permet de connaître les taux d'inoccupation, les taux de disponibilité et les loyers moyens des logements neufs ou existants. En octobre 2006, la SCHL a adopté une nouvelle mesure qui permet d'estimer le taux de variation des loyers dans les immeubles existants seulement. Cette mesure tient compte d'immeubles qu'ont en commun les échantillons des enquêtes de l'année en cours et de l'année précédente. En examinant comment évoluent les loyers dans les immeubles existants, on fait abstraction de l'incidence que peuvent avoir les immeubles neufs, les immeubles convertis et le renouvellement de l'échantillon sur le pourcentage de variation des loyers. Les estimations relatives aux immeubles existants sont diffusées dans le *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants pour le Canada* et dans les *Rapports sur le marché locatif : Faits saillants* de chaque province. Les loyers pratiqués dans les immeubles neufs et dans les immeubles existants y figurent également. Les taux de variation des loyers sont statistiquement significatifs dans le cas des immeubles existants, alors qu'ils peuvent ne pas l'être dans le cas de certains calculs touchant les loyers des logements neufs et existants.

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LE MARCHÉ LOCATIF SECONDAIRE

Chaque année en septembre et en octobre, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur le marché locatif secondaire (EMLS)** pour mesurer les forces en présence sur ce marché. Ce dernier englobe les logements qui ne sont pas visés par l'Enquête sur les logements locatifs (ELL). Voici les types de logement que la SCHL inclut dans l'EMLS :

- maisons individuelles offertes en location;
- maisons jumelées offertes en location (maisons situées dans un ensemble comptant deux logements de taille comparable qui partagent un seul toit et qui sont situés soit côte à côte, soit l'un derrière l'autre);
- maisons en rangée en propriété absolue offertes en location;
- appartements offerts en location dans un duplex (immeuble comptant deux logements superposés);
- appartements accessoires offerts en location (logements distincts situés à l'intérieur d'une habitation);
- logements en copropriété offerts en location (catégorie pouvant comprendre plusieurs types de logement, mais essentiellement composée d'appartements);
- appartements situés dans un bâtiment commercial ou un autre type d'immeuble renfermant un ou deux logements.

L'EMLS est effectuée dans certaines régions métropolitaines de recensement (RMR). Elle comporte trois volets :

- l'Enquête auprès des ménages sur les loyers;
- l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété (menée auprès des ménages locataires);
- l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété (menée auprès des propriétaires).

Les trois enquêtes se font par téléphone. Dans l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, les données sont obtenues du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge et peuvent être recueillies sur place si aucun contact téléphonique n'a pu être établi. Dans les deux autres enquêtes, l'information est recueillie auprès d'un adulte faisant partie du ménage. Les trois enquêtes ont lieu en septembre et en octobre, et les résultats témoignent de la conjoncture du marché à ce moment-là.

Dans le cas de l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, la SCHL publie des données sur le nombre d'unités louées et sur les taux d'inoccupation. Dans le cas de l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété et de l'Enquête auprès des ménages sur les loyers, elle publie des données sur les loyers moyens. Chaque estimation fournie est assortie d'un code à une lettre indiquant son degré de fiabilité statistique (déterminé selon le coefficient de variation, ou c.v.). En 2008, les appartements en copropriété offerts en location ont fait l'objet de l'EMLS dans les RMR suivantes : Vancouver, Victoria, Edmonton, Regina, Saskatoon, Toronto, Ottawa, Montréal et Québec (NOTE : les données sur les copropriétés offertes en location n'ont pas été compilées pour Regina et Saskatoon). D'autres logements du marché locatif secondaire ont été visés par l'EMLS à Abbotsford, Barrie, Calgary, Edmonton, Halifax, Montréal, Ottawa, Québec, St. John's, Toronto, Regina, Saskatoon, Kelowna, Vancouver et Victoria.

DÉFINITIONS

Logement disponible : Un logement locatif est considéré comme étant disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant (voir la définition de « logement vacant »).

Loyer : Montant réel que les locataires paient pour leur logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire.

Les chiffres sur les loyers moyens figurant dans la présente publication donnent une bonne indication du montant que paient les locataires selon la taille des logements et le secteur géographique. Les services comme le chauffage, l'électricité et l'eau chaude peuvent être inclus ou non dans le loyer.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements offerts en location, dont un ou plus n'a pas d'entrée privée. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

Ensemble de logements en rangée locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements contigus avec entrée privée qui sont offerts en location. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les ensembles. Les logements (ou maisons) en rangée sont parfois appelés logements en bande.

Logement vacant : Un logement est considéré comme étant vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait l'être immédiatement.

Définition des secteurs de recensement utilisés dans la présente publication

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit, selon les données du recensement de la population, compter au moins 10 000 habitants pour former une AR et au moins 100 000 habitants pour former une RMR. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le volume de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR et les AR englobent des municipalités ou des subdivisions de recensement.

Toutes les données figurant dans la présente publication de la SCHL sont fondées sur les secteurs définis aux fins du Recensement de 2001 et 2006 de Statistique Canada.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs et l'Enquête sur le marché locatif secondaire n'auraient pas pu être effectuées sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles des différentes régions du Canada. La SCHL apprécie grandement leur travail acharné ainsi que l'aide qu'ils lui apportent en fournissant de l'information exacte en temps voulu. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'information qui profitera à l'ensemble du secteur de l'habitation.

L'indicateur de l'abordabilité des logements locatifs

La Société canadienne d'hypothèques et de logement a élaboré un nouvel indicateur de l'abordabilité des logements locatifs afin d'évaluer dans quelle mesure un marché locatif est abordable pour les ménages qui y sont locataires. On calcule d'abord combien un ménage locataire doit gagner pour être en mesure de payer le loyer médian des appartements de deux chambres sans y consacrer plus de 30 % de son revenu. Ensuite, on divise la moyenne triennale mobile des revenus médians des ménages par le revenu minimum requis. Le quotient est multiplié par 100, et le produit devient notre indicateur. Ce dernier sera supérieur à 100 si moins de 30 % du revenu est requis, et inférieur si 30 % du revenu ne suffit pas à payer le loyer médian des appartements de deux chambres. En général, l'indicateur augmentera si un marché devient plus abordable et diminuera dans le cas contraire.

Les chiffres estimatifs dont se sert la SCHL dans le cas du revenu médian des ménages locataires sont fondés sur les résultats de l'Enquête sur la dynamique du travail et du revenu, de Statistique Canada. Des données sont disponibles pour la période allant de 1994 à 2005. La SCHL a établi des prévisions pour 2006, 2007 et 2008..

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2008 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH); courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :

Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.



SOYEZ AU FAIT DU MARCHÉ DE L'HABITATION!

Prenez des décisions éclairées grâce aux données les plus récentes sur les tendances du marché de l'habitation au Canada et les occasions à saisir.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

Prévisions et analyses :
renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.

Données et statistiques :
renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'occupation, et beaucoup plus!

Rapports gratuits en ligne :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants - Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif

Rapports régionaux gratuits aussi disponibles :

- Enquête sur le logement des aînés, Colombie-Britannique
- Rapport sur les maisons de retraite, Ontario
- Les résidences pour personnes âgées - Étude de marché, centres urbains du Québec
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Analyse du marché de la revente, centres urbains du Québec

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!
Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

EQuilibrium^{MC} : maison saine pour un environnement sain

Découvrez comment l'initiative des maisons EQuilibrium^{MC} de la SCHL contribue à améliorer la qualité de vie des Canadiens grâce à des habitations plus saines, plus efficaces et plus confortables.